fiche conseil

Août 2014

JE SOUHAITE OUVRIR UNE OU DES CHAMBRES D'HÔTES

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier que vous souhaitez mettre en location touristique. Vous avez le sens de l'accueil et vous aimeriez faire découvrir les richesses de votre région. Pourquoi ne pas créer des chambres d'hôtes ?

Avant de se lancer, il est nécessaire de se poser quelques questions :

- *Suis-je prêt à consacrer une grande partie de mon temps à mes visiteurs ?* Tenir une maison d'hôtes est une activité fortement saisonnière. Le pic d'activité se trouve en été et les week-ends avec en revanche de longues périodes creuses pendant l'hiver.
- *Ma maison est-elle adaptée à cette activité ?* Il est nécessaire d'être bien assuré et de s'intéresser aux normes de sécurité en vigueur.
- *Des travaux sont-ils nécessaires et combien vont-ils me coûter ?*

Voici donc quelques conseils pour réussir votre projet.

SOMMAIRE

1/ Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?

2/ Pour bien débuter votre projet

3/ Les démarches réglementaires à effectuer pour ouvrir des chambres d'hôtes
- La déclaration en mairie
- Les assurances
- La sécurité contre les risques incendies
- L'accessibilité
- L'immatriculation au RCS est-elle obligatoire ?

4/ Les démarches réglementaires après l'ouverture
- L'information du client
- La clientèle étrangère
- Les conditions d'hygiène et de propreté
- Les normes en matière de piscine privée

5/ Est-ce que je peux fournir une prestation de restauration ?
- L'information du client
- L'hygiène
- Les licences en cas de vente de boissons

6/ La fiscalité

7/ La labellisation

Conseil Général Côte d'Or www.cotedor.fr
Côte-d'Or Tourisme www.cotedor-tourisme.com

Avant de débuter votre projet, consultez la fiche conseil « *Mon projet touristique : Mode d'emploi* » dans la rubrique « Mode d'emploi » dans « Je suis porteur d'un projet touristique ».

Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. *Art. L.343-3 du décret n°2007-1173*

L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L.324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner dans la résidence du propriétaire (qu'elle soit principale ou secondaire). Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes. L'accueil doit être assuré par l'habitant. *Art. D.324-13 du décret du 3 août 2007*

Chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie au minimum de la fourniture de linge de maison. *Art. D.324-14*

Remarque : des conditions supplémentaires peuvent être imposées à l'habitant qui souhaite obtenir l'homologation d'un label.

Une activité exercée sous l'appellation de chambre d'hôtes et qui ne correspond pas à cette définition est réprimée en application de l'article L.327-1 : « L'usage des dénominations et appellations réglementées par le présent titre, de nature à induire le consommateur en erreur, est interdit et puni dans les conditions prévues aux articles L.120-1 à L.121-7 du code de la consommation. », c'est-à-dire d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 37 500€ au plus ou de l'une de ces deux peines (article L.213-1 du code de la consommation).

Pour bien débuter votre projet

Afin de répondre au mieux à la demande des vacanciers, voici quelques préconisations[1] :

- Développer l'hébergement rural à proximité de zones urbaines et le long des grands axes de circulation.
- Estimer l'ampleur des travaux. La rénovation des maisons pour y créer des chambres est souvent une étape lourde dans le budget. Le coût moyen estimé pour une chambre d'hôtes est de 12 000€, à multiplier par le nombre de chambres.
- Personnaliser :
    - l'hébergement (par exemple, en matière de décoration, le client doit se sentir en Côte-d'Or ; le décor qui l'entoure doit être différent du décor qu'il trouvera dans un gîte de Bretagne ou de Provence),
    - l'accueil (feu dans la cheminée à l'arrivée, bouquet de fleurs sur la table, etc.).

[1] Source : Isabelle Barèges, *Gîtes et Chambres d'hôtes : les clés d'une création réussie*, Ed. Vuibert, 2008

- Proposer des services annexes : prêt de bicyclette, espace bibliothèque… Attention, en cas de services payants : voir le chapitre sur l'inscription au RCS.

Ce que doit savoir un propriétaire : il ne faut pas considérer la location de chambres d'hôtes comme une source de revenu unique. Il faut plutôt l'envisager comme un revenu complémentaire ou un moyen de conserver, d'entretenir et d'améliorer son patrimoine bâti. Le prix moyen par nuitée est de 45 euros, pour un taux de remplissage moyen de 17 semaines par an. Les charges de fonctionnement (électricité etc...) sont estimées à 30% des gains[2].

Les démarches réglementaires à effectuer pour ouvrir des chambres d'hôtes

La déclaration en mairie

Les chambres d'hôtes ne sont pas classées tourisme (contrairement aux campings, hôtels, meublés…). Cependant, afin d'avoir une existence officielle, toute location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes doit avoir préalablement fait l'objet d'une déclaration auprès du Maire et doit faire l'objet d'un accusé de réception. Cette déclaration indique l'identité du déclarant, l'identification du domicile, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et les périodes prévisionnelles de location.

Le formulaire Cerfa n°13566*02 de déclaration est téléchargeable sur le site www.formulaires.modernisation.gouv.fr – Déclaration en mairie de location de chambre d'hôtes.

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en Mairie.
Le Maire communique une fois par an au Préfet de région, au Président du Conseil régional et au Président du Conseil général, les données statistiques relatives aux déclarations de chambres d'hôtes. La liste des chambres d'hôtes est consultable en Mairie.

Les assurances

Il est indispensable d'informer votre assureur de la mise en location de certaines pièces de l'habitation ainsi que des activités complémentaires que vous pourriez proposer dans le cadre de cette exploitation. Demandez à votre assureur si le volet "responsabilité civile vie privée" de votre contrat multirisque vous couvre pour les activités de chambres d'hôtes que vous développez. Pensez à la couverture "intoxication alimentaire" pour une table d'hôtes.

La règlementation en matière de sécurité contre les risques d'incendie

Les chambres d'hôtes, telles que définies dans le code du tourisme (activité limitée à 5 chambres pour un accueil maximal de 15 personnes), sont soumises aux règles générales de construction des bâtiments d'habitation.

La réglementation est définie par le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011. « Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé ». (*Art. R129-12)*

[2] http://monescapade.fr/guide/creer-une-chambre-hotes

« La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]. » (*Art. R129-13)*

La réglementation en matière d'accessibilité

N'étant pas autorisées à accueillir plus de 15 personnes, les chambres d'hôtes ne sont pas visées par la législation sur les Etablissements recevant du public (ERP). Il n'y a donc pas d'obligation pour les chambres d'hôtes existantes. Pour le neuf ou le rénové soumis à permis de construire ou à autorisation de travaux, il faut appliquer la réglementation sur les maisons individuelles.

La mise en accessibilité des chambres d'hôtes relève d'une démarche volontaire (avec l'adhésion au label Tourisme & Handicap – soumise au respect des critères spécifiques).

Pour en savoir plus, consultez la fiche conseil « Les établissements recevant du public »

L'immatriculation au RCS est-elle obligatoire ?

L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) est obligatoire dès lors que deux critères sont remplis :

- Exercice d'actes de commerce : selon les articles L110-1 et L110-2 du code du commerce, « est réputé acte de commerce, toute entreprise de fourniture, y compris de services ».
- Réalisation à titre de profession habituelle : le fait de consacrer d'une façon habituelle son activité à l'accomplissement d'une tâche dans le dessein d'en tirer profit.

Tout exploitant n'ayant pas respecté cette obligation est passible de sanctions prévues aux articles L123-3 et L123-4 du code du commerce.

Remarque : Lorsque l'activité est exercée par un agriculteur et a pour support l'exploitation agricole, l'activité est juridiquement agricole et n'a pas à faire l'objet d'une immatriculation au registre du commerce.

Les démarches réglementaires après l'ouverture

L'information du client

Affichage des prix

Conformément à l'arrêté du 18 octobre 1998, les prix de la location des chambres et du petit déjeuner doivent être affichés à l'extérieur du bâtiment ainsi qu'à l'intérieur (à la réception et derrière les portes d'entrée de chaque chambre). Si des prestations annexes de table d'hôtes sont proposées, les prix de la pension ou de la demi-pension doivent également être affichés.

Délivrance d'une note

Une note doit être remise à chaque client dès que le montant de la prestation est égal ou supérieur à 15,24 euros ou à la demande du client quand la note est inférieure à ce montant.

Sanctions

Tout manquement à la réglementation relative à l'information des consommateurs est sanctionné au titre de l'article R.113-1 du code de la consommation.
Pour en savoir plus, adressez-vous à la Direction départementale et régionale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.

La clientèle étrangère

Depuis 1999, l'exploitant de chambres d'hôtes est tenu de faire remplir et signer à ses clients de nationalité étrangère (y compris ceux des Etats membres de l'Union Européenne) une fiche individuelle de police. Vous pouvez vous procurer un modèle de fiche de police auprès de la préfecture. Cette fiche doit être remise le jour même aux autorités de police.

Les conditions d'hygiène et de propreté

Le ménage et l'entretien des chambres et des sanitaires doivent être assurés quotidiennement et sans frais supplémentaires par l'exploitant.

Les normes en matière de piscines privées

Les piscines privées, à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité contre les noyades. La réglementation prévoit quatre types de dispositifs de sécurité qui font l'objet d'une loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 (Journal officiel du 4 janvier 2003) et de deux décrets n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 (JO du 31 décembre 2033) et n°2004-499 du 7 juin 2004 (JO du 8 juin 2004) :

- Sont concernées par ces dispositions : les piscines privées à usage individuel ou collectif de plein air, dont le bassin est enterré ou semi- enterré.
- Ne sont pas concernées par ces dispositions : les piscines situées dans un bâtiment, posées sur le sol, gonflables ou démontables, les « établissements de natation » qui sont d'accès payant et qui font l'objet d'une surveillance par un maître sauveteur.

Les propriétaires de piscine doivent installer un des quatre dispositifs prévus par le décret n°2004-499, ces dispositifs devant répondre aux exigences de sécurité suivantes : barrières de protection (norme NF P90-306), couvertures (norme NF P90-308), abris (norme NF P90-309) ou alarmes (norme NF P90-307).

Pour en savoir plus : Informations générales et réglementaires : www.developpement-durable.gouv.fr
Informations techniques et professionnelles : www.afnor.org.

Est-ce que je peux fournir une prestation de restauration ?

Une table d'hôtes correspond au service de repas principaux. Elle peut être proposée en complément d'une activité d'hébergement. Elle ne doit pas dépasser la capacité d'accueil, soit quinze personnes maximum.
Les repas sont pris en commun sur la base d'un menu unique. La cuisine doit être de qualité et les ingrédients doivent être de préférence composés de produits du terroir.

L'information client

Un affichage doit porter à la connaissance des clients, le prix TTC des prestations proposées, à l'extérieur (entrée du bâtiment) autant qu'à l'intérieur (dans le lieu de réception de la clientèle et au dos des portes de chaque chambre).
L'établissement d'une note, en double exemplaire, est obligatoire.

L'hygiène

Dans le cadre d'une table d'hôtes, la préparation et la fourniture des repas sont soumises au règlement Union Européenne n°852/2004 du 29 avril 2004, relatif à l'hygiène des aliments remis directement au consommateur.
Ce règlement impose notamment que les installations soient conçues, construites, nettoyées et entretenues de manière à éviter la contamination des denrées alimentaires, que les surfaces en contact avec des aliments soient entretenues, faciles à nettoyer et à désinfecter, que des moyens adéquats soient prévus pour le nettoyage et la protection des denrées alimentaires de contaminations éventuelles..
Des obligations spécifiques en matière de conservation des denrées alimentaires sont également prévues par ces textes. Par ailleurs, il appartient à tout exploitant du secteur alimentaire de respecter également, les dispositions prévues au règlement CE n°178/2002 du 28 janvier 2002 relatives à la sécurité des denrées alimentaires et de leur traçabilité.

Les licences en cas de vente de boissons

La revente des boissons au cours des repas nécessite l'obtention d'une licence (réglementation des débits de boissons). Elle est délivrée par la Recette Locale des Impôts ou le Bureau des Douanes Locales.

- **Petite licence restaurant** : à l'occasion des repas, peuvent être servis, vin, cidre, bière, poiré, hydromel (licence 2ème catégorie) et boisson non alcoolisées (licence de 1ère catégorie)
- **Grande licence restaurant** : toutes les boissons peuvent être servies à l'occasion des repas uniquement.

Toute personne qui propose des boissons à consommer sur place de 2ème, 3ème et 4ème catégorie ou qui veut détenir la petite licence restaurant, doit obligatoirement suivre une formation dispensée par un organisme agréé (20h soit 2,5 jours). D'une durée de validité de 10 ans, elle permet d'avoir une connaissance des dispositions du Code de la Santé Publique relatives à la prévention et à la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique portant notamment sur la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection de mineurs et la répression de l'ivresse publique, la législation des stupéfiants, la lutte contre le bruit et les principes de la responsabilité civile et pénale.

Remarque : Depuis le 1er juin 2011, il n'est plus nécessaire d'être titulaire d'une licence de boisson de 1ère catégorie pour le service du petit-déjeuner et les boissons non alcoolisées servies dans la journée.

Pour en savoir plus, concernant la réglementation, consultez la fiche récapitulative des principales réglementations applicables aux chambres d'hôtes, éditée par le gouvernement le 23 décembre 2013. *Egalement disponible sur notre site internet professionnel.*

La fiscalité

Législation applicable au 1er janvier 2014, les différents seuils étant actualisés chaque année.
Le régime juridique et fiscal que vous choisirez en tant qu'exploitant de chambre d'hôtes devra prendre en compte différents paramètres. Un conseil spécialisé auprès d'un expert comptable, d'un centre de gestion, d'un avocat fiscal ou de votre service des impôts des entreprises est nécessaire.

Les obligations vis-à-vis des services fiscaux

Le domaine fiscal comprend principalement :
- l'impôt direct sur le revenu ou sur les sociétés,
- la TVA si assujetti,
- les impôts locaux : cotisation foncière des entreprises, taxe foncière, taxe d'habitation et taxe de séjour,
- des redevances et contributions diverses.

L'impôt direct sur le revenu

Les revenus dégagés de l'activité chambre d'hôtes relèvent de la para-hôtellerie et sont soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC : bénéfices réalisés par une personne physique qui exerce une profession commerciale).
Le régime d'imposition dépend du montant total du chiffre d'affaires HT que le loueur réalise annuellement s'il est assujetti à la TVA, sinon sur le chiffre d'affaires TTC.

Quatre régimes d'imposition existent :
- le régime des micro-entreprises (micro-BIC, le plus courant chez les loueurs),
- le régime de l'auto-entrepreneur,
- le régime réel simplifié,
- le régime réel normal.

Régime d'imposition	Montant du chiffre d'affaire de l'exercice précédent	Principales particularités
Régime des Micro entreprises **Auto-entrepreneur**	< à 82 200 €	- Concerne uniquement les contribuables dont les loyers ne sont pas soumis à la TVA. - Déclaration simplifiée du CA sur la déclaration de revenus. - Exonération de TVA. - Tenue d'une comptabilité simplifiée : ligne de recettes. - Cotisations sociales : 14,1% du CA en 2014.
Régime du bénéfice réel simplifié	Compris entre 82 200 € et 783 000 €	- Tenue d'une comptabilité simplifiée avec enregistrement des créances et des dettes. - Dispense de bilan fiscal si CA < à 156 000 €. - Abattement de 20 % sur les bénéfices si adhésion à un centre de gestion agréé. - Réduction d'impôt de 915 € si option pour le réel et adhésion à la CGA.
Régime du bénéfice réel normal (locatif)	> à 783 000 €	- Tenue complète de la comptabilité.

La TVA

Les prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou para-hôtelier sont assujetties à la TVA, au taux intermédiaire de 10%.

Les propriétaires redevables de la TVA, dont le chiffre d'affaires est inférieur à 82 200€ HT, bénéficient de plein droit de la franchise en base de TVA, quel que soit leur régime d'imposition.

Les impôts locaux

La cotisation foncière des entreprises (CFE)

Par nature, l'activité de chambres et tables d'hôtes est soumise au paiement de la cotisation foncière des entreprises selon les règles de droit commun, avec un calcul de l'impôt selon l'importance de la valeur locative des immeubles utilisés et les taux votés par les différentes collectivités territoriales.
Cette cotisation est une des deux taxes qui composent la contribution économique territoriale (ancienne taxe professionnelle). Elle touche, en principe, toutes les personnes physiques et les sociétés qui exercent une activité professionnelle non salariée au 1er janvier. L'entreprise est redevable de la CFE dans chaque commune où elle dispose de locaux et de terrains.
Elle est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers passibles de la taxe foncière, utilisés par l'entreprise pour les besoins de son activité au cours de la période de référence (année n-2). La valeur locative correspond au montant retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la taxe foncière.
Le taux applicable en fonction du chiffre d'affaires varie considérablement entre les différentes communes.

La taxe d'habitation

Les loueurs de chambres d'hôtes peuvent dans certains cas être redevables de la taxe d'habitation, et non de la cotisation foncière des entreprises. Dans cette situation, le loueur est redevable de la taxe d'habitation sur l'ensemble de la maison d'habitation comme s'il n'y avait pas d'activités de chambres d'hôtes.
Aux termes du 3° de l'article 1459 du CGI, **sont exonérées de CFE**, sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre, **les locations de tout ou partie d'une habitation personnelle, que ce soit à titre de gîte rural, de meublé de tourisme ou sans classement d'aucune sorte**.

Par conséquent, les personnes qui louent ou sous-louent des chambres d'hôtes peuvent bénéficier de cette exonération, à condition qu'il s'agisse de locaux loués dépendant de leur résidence personnelle (principale ou secondaire).

La taxe foncière

Les propriétaires de biens immobiliers bâtis sont en principe redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) (art. 1380 et s. du CGI). Les prestataires touristiques font l'objet de cette imposition dans les conditions de droit commun (BOI-IFTH-10-40-20-20120912).
Dans ces conditions, les bâtiments servant à l'activité de chambres d'hôtes sont également soumis au paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, même si précédemment il s'agissait de bâtiments agricoles exonérés de cet impôt.

La taxe de séjour

Dans les trois quarts des communes de Côte-d'Or, la taxe de séjour est instaurée. Elle est acquittée par les touristes et collectée par les propriétaires.

Remarque : Renseignez-vous auprès de votre Mairie pour savoir si votre commune est concernée par la taxe de séjour. Son montant varie de 0,20€ à 1,50€ par personne et par nuit, en fonction du niveau de confort et du type d'hébergement.

▪ Les redevances et contributions diverses

La redevance audiovisuelle

Les propriétaires de chambres d'hôtes doivent s'acquitter d'autant de redevances qu'ils ont de chambres équipées de télévision.

En cas de diffusion de musique au sein de l'établissement

Le propriétaire de chambres d'hôtes qui souhaite diffuser de la musique doit demander une autorisation préalable auprès de la SACEM (Société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique) et de la SPRE (Société pour la perception de la rémunération équitable).

La diffusion de musique vivante (artistes, groupes musiciens) et/ou de musique enregistrée (radio, CD, juke box) et/ou d'images (télévision, magnétoscope, lecteur DVD) dans les lieux ouverts au public et les chambres d'hôtel, sur vos attentes téléphoniques ou site Internet, nécessite l'autorisation préalable de la SACEM et le paiement des redevances d'auteur (salaire différé des créateurs musicaux).

Les chambres d'hôtes sont également visées par cette redevance dès lors que les propriétaires mettent à la disposition de leurs clients des moyens de diffusion d'œuvres musicales.

La Contribution Sociale Généralisée (C.S.G.)

Les revenus nets des chambres d'hôtes non professionnelles sont soumis à la C.S.G. au taux de 7,5 %, à la C.R.D.S. au taux de 0,5 % et au prélèvement social au taux de 4,8 % (2011).
Ces contributions font l'objet d'un avis d'imposition commun et ne sont pas recouvrées si leur montant total est inférieur à 61 €. Ces prélèvements sont établis au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 et recouvrés par voie de rôle (rôle commun aux trois contributions et distinct de celui de l'impôt sur le revenu).

La labellisation

Les labels permettent de mettre en avant une image différente ou un aménagement intérieur spécifique ou une qualité plus exigeante avec une approche commerciale du produit.

L'adhésion à un label (Gîtes de France, Fleurs de soleil, Accueil Vélo, Vignobles & Découvertes …) est fortement conseillée car elle permet de bénéficier des avantages qui y sont liés : conseils, reconnaissance du client, promotion sur des catalogues, sur Internet, etc.

Les normes à respecter pour une labellisation

Dans un cahier des charges, les différents labels existants proposent des normes de qualité propres à la marque et reconnues par le client.

Les normes de qualité portent notamment sur :

- l'aspect extérieur du bâtiment,
- la qualité des revêtements,
- la décoration,
- le petit-déjeuner,
- la qualité de la literie, des sanitaires…

Côte-d'Or Tourisme, ainsi que la plupart des Offices de tourisme, s'engagent à faire prioritairement la promotion des chambres d'hôtes labellisées.

Pour en savoir plus sur les labels en Côte-d'Or, consultez la fiche « Les labels ».

Ce document est issu d'une collaboration entre les 4 Agences Départementales de Développement Touristique bourguignonnes et le Comité Régional du Tourisme en Bourgogne.